

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme



LE VAUDOUE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 11 juin 2010	prescrite le :
arrêtée le : 14 septembre 2012	arrêtée le :
approuvée le : 11 octobre 2013	approuvée le :
modifiée les :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :
11 octobre 2013

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monclavaux 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial du Plan.....	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	2
Article 3	- Division du territoire en zone.....	3
Article 4	- Adaptations mineures.....	4
Article 5	- Desserte des véhicules incendie.....	4
Article 6	- Rappels de textes.....	5
Article 7	- Reconstruction à l'identique.....	5
Article 8	- Gestion des COS résiduels et augmentation des droits à construire.....	5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA.....	8
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB.....	17

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 2 AU.....	26
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone A.....	28
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone N.....	35
DEFINITIONS et annexes	42

*

*

*

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune du Vaudoué.

Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5 D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les zones de droit de préemption urbain ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les zones d'aménagement différé.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser, en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.17 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R.123-14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

3 - Les zones urbaines ou équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- la zone UA référencée au plan par l'indice UA
- la zone UB référencée au plan par l'indice UB

4 - Les zones naturelles, ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone 2 AU référencée au plan par l'indice 2 AU
- la zone A référencée au plan par l'indice A
- la zone N référencée au plan par l'indice N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123-1-9 :

“Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.”

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 e partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- 2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.
- 7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

<p>8 - Article R*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »</p>
--

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

«Art. L.111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 8 – GESTION DES COS RESIDUELS, AUGMENTATION DES DROITS A CONSTRUIRE

Article R 123-10 :

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. »

« Art. L. 123-1-11. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

Article L127-1

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Article L128-1

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

- TITRE II -
ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre ancien traditionnel,
- Zone UB : extensions périphériques récentes

*

* *

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre ancien du village voué à l'habitat, aux services et équipements qui en sont le complément normal.

Il est caractérisé par un tissu construit comprenant également des anciens corps de fermes.

Les constructions sont le plus souvent implantées le long des voies, en ordre continu ou prolongées par un mur de clôture respectant la structure parcellaire du village d'origine.

Les dispositions du règlement ont pour objet de préserver les caractéristiques de ce tissu construit ancien, qui sont l'expression de son identité.

Il s'agit de préserver le patrimoine construit, notamment celui qui donne à la place du village son unité architecturale. Les aménagements futurs doivent s'adapter à cette structure construite.

Un plan qualitatif du bâti et des espaces paysagers définit les éléments de patrimoine à préserver.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA.2. sont interdites, ainsi que le stationnement des caravanes et *mobile homes*, à l'exception des constructions à usage d'habitation.
- *Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres définie par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares et indiquée aux documents graphiques.*
- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher.*

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.*
- *Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits.*

Les constructions à usage d'activités diverses, telles que les constructions à usage artisanal, les bureaux, commerces et entrepôts, les services, sont limitées à 500 m² de surface de plancher, sauf si elles sont à usage hôtelier ou d'hébergement touristique.

La création d'installations classées :

- si elles sont liées à l'activité du village : chaufferies d'immeubles, ateliers de réparation automobiles n'excédant pas 500 m² de surface de plancher,

- ou si elles représentent des activités artisanales inscrites au répertoire des Métiers, d'une superficie limitée à 500 m² de surface de plancher.

L'aménagement et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement.

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA . 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès, à une voie publique *ou à une cour commune, existante à la date d'approbation du P.L.U.*, ouverte à la circulation automobile *et en état de viabilité.*

Cet accès doit se faire directement par la façade sur la voie publique *ou la cour commune.*

Pour les terrains non construits à la date d'approbation du P.L.U. ou issus d'une division, cet accès devra présenter une largeur d'emprise au moins égale à 4 mètres jusqu'au droit de la construction à édifier.

Les appendices d'accès, répondant à la largeur minimale définie ci-dessus, sont limités à un par propriété existante (à la date d'approbation du P.L.U)

La façade d'un terrain est définie comme celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal.

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout aménagement sur route départementale se fera en concertation et avec l'accord du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UA . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

En l'absence d'un tel réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. *Le rejet des eaux industrielles pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.*

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies ou infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

ARTICLE UA . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 600 m².

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions annexes (garages, abris de jardin) sur les terrains non construits à la date d'approbation du présent P.L.U et ne dépassant pas 3,5 m de hauteur totale ; les annexes autres que les garages ne devront pas excéder une emprise au sol de 25 m² par propriété ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé.

ARTICLE UA . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement actuel ou futur des voies,
- ou dans le même prolongement visuel qu'une construction existante soit sur la propriété, soit en mitoyenneté,
- ou avec une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

A l'angle de deux voies, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées aux besoins de visibilité.

- Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :
 - la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UA . 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions *doivent* être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit en retrait *d'une ou plusieurs limite séparative*.

- Lorsque la construction édifiée ou non à l'alignement ne rejoint pas les limites séparatives, un mur de clôture assurant une continuité visuelle sur la voie doit être édifiée à l'alignement.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales, ainsi que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à :

- *la hauteur de façade avec un minimum de 8 mètres au droit des ouvertures, si celle-ci en comporte ;*
- *à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m en cas d'élément de façade aveugle ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade.*

En cas de façade aveugle cette marge de reculement pourra en outre être réduite à 1,5 mètre.

- *Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE UA . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres en cas de baie sur la façade la plus basse ;
- dans le cas d'une construction sur patio ne comportant qu'un seul niveau, ce minimum est ramené à 5 mètres ;
- la hauteur de façade de la construction la plus basse, avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle ou si toutefois les baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade.

ARTICLE UA . 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Cette emprise peut être portée à 60 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou à d'autres activités.

- *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;*

- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

ARTICLE UA . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- *La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au faitage de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.*

La hauteur de façade des constructions est mesurée, y compris par rapport à un mur pignon, à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au niveau de la gouttière supportée par le mur gouttereau et prolongée le cas échéant jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

La hauteur de façade des constructions est limitée à 7 mètres et sa hauteur totale au faitage à 11 mètres.

Le nombre de niveaux construits est limité à 3 soit R + 1 + Comble.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

- *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé et de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

ARTICLE UA . 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – Dispositions générales

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'opération projetée, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, *au regard notamment des éléments remarquables identifiés sur le plan n° 3.3.*

II – Aspect architectural

- Volumes – niveaux d'implantation

Les formes et volumes doivent présenter une grande simplicité.

Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

- Toiture

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.

Les toitures doivent comporter deux pentes ou plus, comprises entre 40° et 45°.

Toutefois, une toiture présentant une ou plusieurs pentes inférieures à 40°, mais de 20° minimum, pourra aussi être autorisée, de même qu'une toiture-terrasse, pour un bâtiment annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² (garage, abri de jardin, bûcher, charreterie, etc.), accolé ou non au bâtiment principal.

Une toiture à deux pentes minimum est cependant obligatoire pour les annexes, accolées ou non, présentant une hauteur totale supérieure à 3,5 mètres.

Le faîtage doit être parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour d'angle. L'orientation du faîtage principal doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir soit de lucarnes à deux pans (*paysanne*) ou à trois pans (*capucine*), soit d'ouvertures dans le plan de toiture (en respectant une proportion limitée à 1 / 5 de la superficie). Les souches de cheminées doivent rester près du faîtage.

Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles plates ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, avec un minimum de 60 unités au m².

*Les matériaux présentant l'aspect et la couleur de l'ardoise pourront aussi être autorisés.
La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.*

- Façades - Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes : les *façades* d'une même construction doivent rester cohérentes sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges.

L'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier).

Les principes suivants seront respectés :

- *éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),*
- *préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,*
- *les volets roulants seront autorisés en façade sur rue, à condition de conserver les volets battants sur les constructions existantes.*

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.

- Ouvertures – balcons et ouvrages divers

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale de 1,5).

Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes *ou lazurées* suivant le nuancier défini par le PNR.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse. Les ouvrages complexes en fer forgé *sont autorisés si la ferronnerie est dans le même plan vertical que la clôture.*

- Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades *ou en léger retrait* par rapport à celles-ci.

Elles prennent la forme d'un mur plein en pierre de pays, percé d'un portail, ou en maçonnerie d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs des constructions auxquelles elles se raccordent et avec les sites avoisinants.

La hauteur des murs est comprise entre 1,70 et 2 mètres, *éléments de portails non compris.*

En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Il est possible de substituer au mur une clôture constituée par un grillage doublé ou non de végétation, posé sur un muret d'une hauteur de 0,20 m minimum.

Les clôtures sur limites séparatives prennent la forme soit de *balustrades*, d'un mur en pierre de pays, en maçonnerie d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs de la construction principale, soit d'un grillage métallique, posé sur des cornières en métal, comportant ou non un muret de fondation, doublé ou non de haies. La hauteur de ces clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les panneaux en béton ne sont pas autorisés. *Les clôtures en fer forgé sont autorisées si leurs dessins sont dans le même plan vertical.*

Les portails peuvent être réalisés en bois ou en métal. Ils sont accompagnés de piliers ou de pans de mur, respectant la même ligne de faîtage, *sauf en cas d'impératifs de sécurité.*

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UA.6 (pan coupé). Le seuil d'accès des portes et portails sera situé au-dessus de la cote fil d'eau de la chaussée.

- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci.

ARTICLE UA . 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes *fixées* au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée *et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes pour répondre à ces besoins, il ne sera pas imposé de places de stationnement.

2 - Nombre d'emplacements

- Construction à usage d'habitation, constructions à usage de bureaux publics ou privés, constructions à usage d'activité commerciale :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, ou par bâtiment à usage de bureau ou de commerce.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage d'artisanat ou d'entrepôt

Il sera créé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel (règle ne s'appliquant qu'aux chambres d'hôtel)
- 10 m² de surface de plancher à usage de salle de restaurant.

Aucune norme de stationnement n'est imposée pour les gîtes ruraux et chambres d'hôtes.

- Etablissements d'enseignement :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par classe.

- Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Plantations

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés ou le cas échéant replantés.

Les créations d'espaces plantés, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à 0,40.

En cas de construction à usage de commerce ou d'activités, le C.O.S est fixé à 0,70.

En cas de construction mixte comportant à la fois des logements et des commerces ou activités, le C.O.S. est fixé à 0,70, mais le C.O.S. de la partie de construction affectée à l'habitation ne pourra dépasser 0,40.

- *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de C.O.S pour :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, relatives aux coefficients d'occupation des sols résiduels.

*

* *

ARTICLE UA. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat résidentiel correspondant aux extensions contemporaines du noyau villageois. Elle comporte des sites d'intérêt archéologique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB.2. sont interdites, ainsi que le stationnement des caravanes et *mobile homes*, à l'exception des constructions à usage d'habitation.
- Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres définie par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares et indiquée aux documents graphiques.
- En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.
- Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits.

Les constructions à usage d'activités diverses, telles que les constructions à usage artisanal, les bureaux, commerces et entrepôts, les services, sont limitées à 500 m² de surface de plancher, sauf si elles sont à usage hôtelier ou d'hébergement touristique.

La création d'installations classées :

- si elles sont liées à l'activité du village : chaufferies d'immeubles, ateliers de réparation automobiles n'excédant pas 500 m² de surface de plancher,
- ou si elles représentent des activités artisanales inscrites au répertoire des Métiers, d'une superficie limitée à 500 m² de surface de plancher.

L'aménagement et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB . 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès, à une voie publique existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire directement par la façade sur la voie publique.

Pour les terrains non construits à la date d'approbation du P.L.U. ou issus d'une division, cet accès devra présenter une largeur au moins égale à 6 mètres jusqu'au droit de la construction à édifier.

Les appendices d'accès, répondant à la largeur minimale définie ci-dessus, sont limités à un par propriété existante (à la date d'approbation du P.L.U)

La façade sur rue d'un terrain est définie comme celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal.

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout aménagement sur route départementale se fera en concertation et avec l'accord du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UB . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

En l'absence d'un tel réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. *Le rejet des eaux industrielles pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.*

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies ou infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

ARTICLE UB . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m².

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions annexes (garages, abris de jardin) sur les terrains non construits à la date d'approbation du présent P.L.U et ne dépassant pas 3,5 m de hauteur totale ; les annexes autres que les garages ne devront pas excéder une emprise au sol de 25 m² par propriété ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé.

ARTICLE UB . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement supérieure à 8 mètres, sauf indication contraire portée au plan.

Cette distance est portée à 10 mètres par rapport à la RD 16, 20 mètres par rapport aux berges de l'Ecole (dont font partie 5 mètres de servitude sur berge).

A l'angle de deux voies, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées aux besoins de visibilité.

- Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :
 - la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB . 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Es constructions peuvent être implantées soit en limite séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-après.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales, ainsi que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à :

- la hauteur de façade avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des ouvertures ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m en cas de façade aveugle ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade.

En cas de façade aveugle cette marge de reculement pourra en outre être réduite à 1,5 mètre.

- Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :
 - la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE UB . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- *la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres en cas de baie sur la façade la plus basse ;*
- *dans le cas d'une construction sur patio ne comportant qu'un seul niveau, ce minimum est ramené à 5 mètres ;*
- *la hauteur de façade de la construction la plus basse, avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle ou si toutefois les baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade.*

ARTICLE UB . 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain.

- *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

ARTICLE UB . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- *La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au faitage de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.*

La hauteur de façade des constructions est mesurée, y compris par rapport à un mur pignon, à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au niveau de la gouttière supportée par le mur gouttereau et prolongée le cas échéant jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

La hauteur de façade des constructions est limitée à 7 mètres et sa hauteur totale au faitage à 11 mètres.

Le nombre de niveaux construits est limité à 3 soit R + 1 + Comble.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

- *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé et de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

ARTICLE UB . 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – Dispositions générales

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'opération projetée, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, au regard notamment des éléments remarquables identifiés sur le plan n° 3.3.

II – Aspect architectural

- Volumes – niveaux d'implantation

Les formes et volumes doivent présenter une grande simplicité.

Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

- Toiture

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.

Les toitures doivent comporter deux pentes *ou plus*, comprises entre 40° et 45°.

Toutefois, une toiture présentant une ou plusieurs pentes inférieures à 40°, mais de 20° minimum, pourra aussi être autorisée, de même qu'une toiture-terrasse, pour un bâtiment annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² (garage, abri de jardin, bûcher, charreterie, etc.), accolé ou non au bâtiment principal.

Une toiture à deux pentes minimum est cependant obligatoire pour les annexes, accolées ou non, présentant une hauteur totale supérieure à 3,5 mètres.

Le faîtage doit être parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour d'angle. L'orientation du faîtage principal doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir soit de lucarnes à deux pans (*paysanne*) ou à trois pans (*capucine*), soit d'ouvertures dans le plan de toiture (en respectant une proportion limitée à 1 / 5 de la superficie). Les souches de cheminées doivent rester près du faîtage.

Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles plates ou petit moule ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Les matériaux présentant l'aspect et la couleur de l'ardoise pourront aussi être autorisés.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

- Façades - Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes : les *façades* d'une même construction doivent rester cohérentes sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges.

L'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier).

Les principes suivants seront respectés :

- *éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),*
- *préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,*
- *les volets roulants seront autorisés en façade sur rue, à condition de conserver les volets battants sur les constructions existantes.*

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.

- Ouvertures – balcons et ouvrages divers

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale de 1,5).

Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes *ou lazurées* suivant le nuancier défini par le PNR.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse. Les ouvrages complexes en fer forgé *sont autorisés si la ferronnerie est dans le même plan vertical que la clôture.*

- Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades *ou en léger retrait* par rapport à celles-ci.

Elles prennent la forme d'un mur plein en pierre de pays, percé d'un portail, ou en maçonnerie d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs des constructions auxquelles elles se raccordent et avec les sites avoisinants.

La hauteur des murs est comprise entre 1,70 et 2 mètres, *éléments de portails non compris*.

En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Il est possible de substituer au mur une clôture constituée par un grillage doublé ou non de végétation, posé sur un muret d'une hauteur de 0,20 m minimum.

Les clôtures sur limites séparatives prennent la forme soit *de balustrades*, d'un mur en pierre de pays, en maçonnerie d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs de la construction principale, soit d'un grillage métallique, posé sur des cornières en métal, comportant ou non un muret de fondation, doublé ou non de haies. La hauteur de ces clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les panneaux en béton ne sont pas autorisés. *Les clôtures en fer forgé sont autorisées si leurs dessins sont dans le même plan vertical.*

Les portails peuvent être réalisés en bois ou en métal. Ils sont accompagnés de piliers ou de pans de mur, respectant la même ligne de faîtage, *sauf en cas d'impératifs de sécurité.*

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UB.6 (pan coupé). Le seuil d'accès des portes et portails sera situé au-dessus de la cote fil d'eau de la chaussée.

- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci.

ARTICLE UB . 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes *fixées* au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée *et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes pour répondre à ces besoins, il ne sera pas imposé de places de stationnement.

2 - Nombre d'emplacements

- Construction à usage d'habitation, constructions à usage de bureaux publics ou privés, constructions à usage d'activité commerciale :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, ou par bâtiment à usage de bureau ou de commerce.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage d'artisanat ou d'entrepôt

Il sera créé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel (règle ne s'appliquant qu'aux chambres d'hôtel)
- 10 m² de surface de plancher à usage de salle de restaurant.

Aucune norme de stationnement n'est imposée pour les gîtes ruraux et chambres d'hôtes.

- Etablissements d'enseignement :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par classe.

- Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Plantations

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés ou le cas échéant replantés.

Les créations d'espaces plantés, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement ou des limites séparatives, les clôtures en bordure des voies pourront être doublées d'une plantation composée d'essences locales et à au moins 2 mètres de la clôture.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à 0,25.

- *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de C.O.S pour :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, relatives aux coefficients d'occupation des sols résiduels.

*

* *

ARTICLE UB. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

* *

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ET AUX ZONES NATURELLES

Art. R. 123-6 du code de l'urbanisme - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 du code de l'urbanisme - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Art. R. 123-8 du code de l'urbanisme - Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

• Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser et naturelles du P.L.U qui sont les suivantes :

- Zone 2 AU : zone d'urbanisation future différée
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

*

* *

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

• Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée au développement à moyen ou long terme du village. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone

Elle est identifiée uniquement, compte tenu de sa localisation centrale dans le tissu construit, de manière à préserver ces possibilités d'extension et à permettre le suivi d'une action foncière par la Commune.

Son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U, par un reclassement en zone 1 AU. La réalisation d'équipements collectifs d'infrastructures est cependant autorisée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- *Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU.2 ci-dessous sont interdites.*

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les abris de jardins nécessaires à l'exploitation des parcelles.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU . 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AU. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE 2AU . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE 2AU . 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU . 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU . 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

ARTICLE 2AU. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectée aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agronomique élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Cette zone comporte deux secteurs :

- le secteur Aa recouvre l'ensemble des terres à mettre en valeur sur le plan économique et sur celui du paysage,
- le secteur Ab englobe les groupements bâtis nécessaires à sa gestion : maison de l'exploitant et toutes les dépendances techniques liées à la gestion.

La frange de 50 mètres inconstructible au-delà de la lisière boisée des massifs de plus de 100 ha est indiquée au plan de zonage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.
- *Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres définie par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares et indiquée aux documents graphiques.*

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- *L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants qui sont autorisés dans la zone.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *Aux abords de la ferme de Fourches, l'implantation de bâtiments d'exploitation agricole est autorisée dans une distance comprise entre 100 et 200 mètres par rapport aux limites de la zone Ab, compte tenu du remarquable intérêt architectural de cette ferme.*

Dans le secteur Ab :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement de l'exploitant.*
- Un accueil touristique de caractère rural utilisant le bâti existant et ne portant pas atteinte au caractère initial de l'environnement.
- Une activité légère de caractère artisanal dans les mêmes conditions que précédemment.
- *Les activités à caractère de bureau, d'hôtellerie ou commercial sont autorisées dans les mêmes conditions.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A . 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès, à une voie publique *existante à la date d'approbation du P.L.U.*, ouverte à la circulation automobile *et en état de viabilité*.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Eaux usées : *En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. *Le rejet des eaux de nature industrielles pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.*

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies ou infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

ARTICLE A . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec en respectant retrait au moins égal à 8 mètres.

A l'angle de deux voies, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées aux besoins de visibilité.

- *Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article A.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement que l'une des façades.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE A . 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à six mètres par rapport à ladite limite.

- *Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article A.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement que l'une des façades.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE A . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE A . 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au faitage de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.*

La hauteur de façade des constructions est mesurée, y compris par rapport à un mur pignon, à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au niveau de la gouttière supportée par le mur gouttereau et prolongée le cas échéant jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

La hauteur de façade des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres et sa hauteur totale au faitage à 11 mètres. Le nombre de niveaux construits est limité à 3 soit R + 1 + Comble.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale ne doit pas excéder 12 mètres, sauf s'il s'agit d'un silo.

- *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article A.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

ARTICLE A . 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – Dispositions générales

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'opération projetée, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

II – Aspect architectural

• Volumes – niveaux d'implantation

Les formes et volumes doivent présenter une grande simplicité.

Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

• Toiture

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.

Les toitures doivent comporter deux pentes *ou plus*, comprises entre 40° et 45°.

Toutefois, une toiture présentant une ou plusieurs pentes inférieures à 40°, mais de 20° minimum, pourra aussi être autorisée, de même qu'une toiture-terrasse, pour un bâtiment annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² (garage, abri de jardin, bûcher, charreterie, etc.), accolé ou non au bâtiment principal.

Une toiture à deux pentes minimum est cependant obligatoire pour les annexes, accolées ou non, présentant une hauteur totale supérieure à 3,5 mètres.

Le faîtage doit être parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour d'angle. L'orientation du faîtage principal doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir soit de lucarnes à deux pans (*paysanne*) ou à trois pans (*capucine*), soit d'ouvertures dans le plan de toiture (en respectant une proportion limitée à 1 / 5 de la superficie). Les souches de cheminées doivent rester près du faîtage.

Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles plates ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Les matériaux présentant l'aspect et la couleur de l'ardoise pourront aussi être autorisés.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

Les bâtiments annexes nécessaires à la gestion agricole peuvent comporter une toiture de plus faible pente (de 20 ° minimum) et être recouvertes en tuiles, tôles prélaquées ou bac acier.

• Façades - Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes : les *façades* d'une même construction doivent rester cohérentes sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges.

L'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier).

Pour les constructions d'habitation, les principes suivants seront respectés :

- *éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),*
- *préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,*
- *les volets roulants seront autorisés en façade sur rue, à condition de conserver les volets battants sur les constructions existantes.*

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.

Les façades des bâtiments annexes pourront être constituées en maçonnerie ou revêtues de tôle prélaquées.

- Ouvertures – balcons et ouvrages divers

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale de 1,5).

Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes *ou lazurées* suivant *le nuancier défini par le PNR*.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse. Les ouvrages complexes en fer forgé *sont autorisés si la ferronnerie est dans le même plan vertical que la clôture*.

- Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès *doivent être conçues dans la continuité des façades ou en léger retrait par rapport à celles-ci*.

Elles prennent la forme d'un mur plein en pierre de pays, percé d'un portail, ou en maçonnerie d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs des constructions auxquelles elles se raccordent et avec les sites avoisinants.

La hauteur des murs est comprise entre 1,70 et 2 mètres, *éléments de portails non compris*.

En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Il est possible de substituer au mur une clôture constituée par un grillage doublé ou non de végétation, posé sur un muret d'une hauteur de 0,20 m minimum.

Les clôtures sur limites séparatives prennent la forme soit *de balustrades*, d'un mur en pierre de pays, en maçonnerie d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs de la construction principale, soit d'un grillage métallique, posé sur des cornières en métal, comportant ou non un muret de fondation, doublé ou non de haies. La hauteur de ces clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les panneaux en béton ne sont pas autorisés. *Les clôtures en fer forgé sont autorisées si leurs dessins sont dans le même plan vertical*.

Les portails peuvent être réalisés en bois ou en métal. Ils sont accompagnés de piliers ou de pans de mur, respectant la même ligne de faîtage, *sauf en cas d'impératifs de sécurité*.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article A.6 (pan coupé). Le seuil d'accès des portes et portails sera situé au-dessus de la cote fil d'eau de la chaussée.

- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci.

ARTICLE A . 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes *fixées* au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée *et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes pour répondre à ces besoins, il ne sera pas imposé de places de stationnement.

2 - Nombre d'emplacements

- Construction à usage d'habitation, constructions à usage de bureaux publics ou privés, constructions à usage d'activité commerciale :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, *ou par bâtiment à usage de bureau ou de commerce.*

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage d'artisanat ou d'entrepôt :

Il sera créé au moins une place de stationnement *pour 50 m² de surface de plancher.*

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel (*règle ne s'appliquant qu'aux chambres d'hôtel*)
- 10 m2 de *surface de plancher* à usage de salle de restaurant.

Aucune norme de stationnement n'est imposée pour les gîtes ruraux et chambres d'hôtes.

- Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE A . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont protégés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. L'autorisation de coupe et abattage d'arbres doit être jointe à la demande de permis de construire.

- Plantations

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés *ou le cas échéant replantés*.

Les créations d'espaces plantés, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

* *

ARTICLE A. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, recouvrant les espaces naturels et boisés de la commune, qui nécessitent d'être préservés et mis en valeur.

Elle comprend trois secteurs :

- Le secteur Na, totalement protégé, correspond aux sites, en majeure partie boisés, de la zone nord et est de la commune, dans la continuité de la Forêt de Fontainebleau (*concerné en grande partie par la servitude de Forêt de Protection*).
- Le secteur Nb, d'habitat diffus existant, en marges des franges nord et nord-est du périmètre urbain. Des conditions strictes d'aménagement sont données, afin de préserver le milieu forestier environnant.
- Le secteur Nc, correspond aux terrains de sport et de loisirs situés au sud du village, comportant une partie de la frange de 50 mètres accompagnant le massif boisé.

La frange de 50 mètres inconstructible au-delà de la lisière boisée des massifs de plus de 100 ha est indiquée au plan de zonage, *de même que les limites du site urbain constitué à l'intérieur duquel la marge de protection de 50 mètres n'est pas applicable.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.
- *Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres définie par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares et indiquée aux documents graphiques.*

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- *L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants qui sont autorisés dans la zone.*
- *Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

Dans les secteurs Na et Nb :

- Les prescriptions d'inconstructibilité auxquelles est soumise la frange de 50 mètres définie par rapport à la limite des bois repérée au plan de zonage sont applicables.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date de la révision du P.O.S, le 6 avril 2000, et repérées au plan, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et en continuité du bâti.

- *Sur les parcelles comprises en secteur Nb et qui ont fait l'objet d'une compensation d'espaces boisés classés repérée au plan de zonage, uniquement : les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.*
- *Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées, pour un usage de bureau, artisanal ou commercial.*

Dans le secteur Nc :

- Les équipements légers et aménagements répondant aux fonctions de sports et de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N . 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès, à une voie publique existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès doit se faire directement par la façade sur la voie publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

En l'absence d'un tel réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. *Le rejet des eaux industrielles pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.*

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies ou infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques gestionnaires.

ARTICLE N . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Les constructions neuves autorisées à l'article N 2 (secteur Nb) doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

A l'angle de deux voies, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées aux besoins de visibilité.

ARTICLE N . 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Cependant, en cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales, ainsi que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, les constructions neuves autorisées à l'article N 2 (secteur Nb) doivent respecter une marge de reculement au moins égale à :

- *la hauteur de façade avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des ouvertures ;*
- *à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m en cas de façade aveugle ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade.*

En cas de façade aveugle cette marge de reculement pourra en outre être réduite à 1,5 mètre.

ARTICLE N . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE N . 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Na et Nb, les constructions existantes doivent respecter la règle de l'extension modérée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et en continuité du bâti.

Les constructions neuves autorisées à l'article N 2 (secteur Nb) doivent respecter une emprise au sol maximale de 25 % par rapport à la superficie de la propriété.

Dans le secteur Nc, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au faitage de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.*

La hauteur de façade des constructions est mesurée, y compris par rapport à un mur pignon, à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au niveau de la gouttière supportée par le mur gouttereau et prolongée le cas échéant jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

La hauteur de façade des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres et sa hauteur totale au faitage à 11 mètres. Le nombre de niveaux construits est limité à 3 soit R + 1 + Comble.

- Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article N.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

ARTICLE N . 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – Dispositions générales

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'opération projetée, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

II – Aspect architectural

• Volumes – niveaux d'implantation

Les formes et volumes doivent présenter une grande simplicité.
Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.
Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

• Toiture

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.
Les toitures doivent comporter deux pentes *ou plus*, comprises entre 40° et 45°.

Toutefois, une toiture présentant une ou plusieurs pentes inférieures à 40°, mais de 20° minimum, pourra aussi être autorisée, de même qu'une toiture-terrasse, pour un bâtiment annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² (garage, abri de jardin, bûcher, charreterie, etc.), accolé ou non au bâtiment principal.

Une toiture à deux pentes minimum est cependant obligatoire pour les annexes, accolées ou non, présentant une hauteur totale supérieure à 3,5 mètres.

Le faitage doit être parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour d'angle. L'orientation du faitage principal doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir soit de lucarnes à deux pans (*paysanne*) ou à trois pans (*capucine*), soit d'ouvertures dans le plan de toiture (en respectant une proportion limitée à 1 / 5 de la superficie). Les souches de cheminées doivent rester près du faitage.

Le choix du matériau de couverture doit être en harmonie avec celui de la construction existante.

Les matériaux présentant l'aspect et la couleur de l'ardoise pourront aussi être autorisés.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

• Façades - Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes : les *façades* d'une même construction doivent rester cohérentes sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges.

L'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier).

Les principes suivants seront respectés :

- *éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),*
- *préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,*
- *les volets roulants seront autorisés en façade sur rue, à condition de conserver les volets battants sur les constructions existantes.*

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.

- Ouvertures – balcons et ouvrages divers

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale de 1,5).

Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes *ou lazurées* suivant le nuancier défini par le PNR.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse. Les ouvrages complexes en fer forgé *sont autorisés si la ferronnerie est dans le même plan vertical que la clôture.*

- Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades *ou en léger retrait* par rapport à celles-ci.

Elles prennent la forme d'un mur plein en pierre de pays, percé d'un portail, ou en maçonnerie d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs des constructions auxquelles elles se raccordent et avec les sites avoisinants.

La hauteur des murs est comprise entre 1,70 et 2 mètres, *éléments de portails non compris.*

En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Il est possible de substituer au mur une clôture constituée par un grillage doublé ou non de végétation, posé sur un muret d'une hauteur de 0,20 m minimum.

Les clôtures sur limites séparatives prennent la forme soit *de balustrades*, d'un mur en pierre de pays, en maçonnerie d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs de la construction principale, soit d'un grillage métallique, posé sur des cornières en métal, comportant ou non un muret de fondation, doublé ou non de haies. La hauteur de ces clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les panneaux en béton ne sont pas autorisés. *Les clôtures en fer forgé sont autorisées si leurs dessins sont dans le même plan vertical.*

Les portails peuvent être réalisés en bois ou en métal. Ils sont accompagnés de piliers ou de pans de mur, respectant la même ligne de faîtage, *sauf en cas d'impératifs de sécurité.*

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article N.6 (pan coupé). Le seuil d'accès des portes et portails sera situé au-dessus de la cote fil d'eau de la chaussée.

- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci.

ARTICLE N . 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes pour répondre à ces besoins, il ne sera pas imposé de places de stationnement.

2 - Nombre d'emplacements

- Construction à usage d'habitation, constructions à usage de bureaux publics ou privés, constructions à usage d'activité commerciale :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, ou par bâtiment à usage de bureau ou de commerce.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage d'artisanat :

Il sera créé au moins une place de stationnement *pour 50 m² de surface de plancher*.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE N . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont protégés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. L'autorisation de coupe et abattage d'arbres doit être jointe à la demande de permis de construire.

- Plantations

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés *ou le cas échéant replantés*.

Les créations d'espaces plantés, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

ARTICLE N. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et

extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

ANNEXE
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR
LE P.L.U.

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

• **Les textes du règlement national d'urbanisme :**

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa

situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3 Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1°

- a) Abrogé*
- b) Abrogé*
- c) Abrogé*
- d) Abrogé*
- e) Abrogé*

2°

- a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;*
- b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1 ; (1)*

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;

d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;

3° *La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.*

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis, à la charge des constructeurs, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champs d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est

répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

* * *

LA TAXE D'AMENAGEMENT

ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils

regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.*

*

*

*